

I 【マンション管理新聞から】

2012.03.15号

- ① 「マンションの耐震化の促進に関する要望書」を国土交通省へ提出(高層住宅管理業協会)
1946年以前の建築確認物件の耐震化促進への要望
- ② フロント担当社員の着服、被害額1000万円以上、印鑑も担当社員が保管(都内2物件、東武ビルマネジメント)
- ③ 首都圏の東日本大震災被災マンションの自治体補助制度利用状況

2012.03.25号

- ① 3月16日「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」第3回会合、「第三者管理者」は後退し、理事会への「役員派遣」検討へ(国土交通省)
- ② 被災マンション復興で提言、区分所有関係を解消できる制度創設等4項目(仙台弁護士会)
- ③ 集合住宅改修工事のマクロ的価格動向に関する研究の調査結果発表、設計監理方式68.6%(建設物価調査会総合研究所)
- ④ 団地建て替えて、区分所有者2名が建替組合相手に提訴(旧池尻団地)
- ⑤ 給排水管等リニューアル工事において、コンクリートはつり不要で既存立管引き抜く工法開発(ジャパンリフォーム)

2012.04.05号

- ① 「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(案)公表、5月22日まで意見募集(国土交通省)
- ② 住宅金融支援機構の管理組合向け「共用部分リフォーム融資」24年度も継続実施(事業仕分けで廃止の判断もあった)
- ③ 東日本大震災時の電気温水器配水管亀裂漏水事故の東京高裁控訴審判決「地震免責認め」。損害保険会社が逆転勝訴、昨年10月の地裁判決を変更
- ④ マンション啓発隊スタート、地域ごとのセミナー開催や組合を訪問し管理適正化・耐震化の啓発(東京都)
- ⑤ 日本ハウズイングは合人社HDと業務提携、効率化で価格競争力の強化

II 【マンション管理センター通信3月号から】

- ① マンション管理センターが24年3月発行した「計画修繕工事実務マニュアルについて」の内容紹介
- ② 基礎からわかる管理組合会計第3回(公認会計士小川聡)
 - ・決算業務のスケジュール
 - ・収支計算書及び貸借対照表の作成
 - ・監事監査
- ③ <先月の相談から>専有部分の修繕等に関する相談事例
 - ・専有部分リフォーム手続き細則の内容について
 - ・専有部分のリフォームを細則に従わないで、無申請で実施した組合員への対応について
- ④ 暴力団排除条例の施行とマンション管理組合における取組(弁護士 佐藤貴美)
 - ・暴力団排除の社会的機運の高揚
 - ・暴力団排除条例の概要
 - ・売買契約書・賃貸契約書における反社会的勢力排除条項の導入
 - ・マンション管理組合としての対応
- ⑤ マンションの法定点検について(3)
日常点検と法定点検のポイントの再整理
法定点検の主なもの
 - ・特殊建築物定期調査
 - ・昇降機設備定期検査
 - ・建築設備定期検査
 - ・水道法に基づく点検検査
 - ・消防法に基づく消防設備点検
 - ・電気事業法に基づく自家用電気工作物定期点検
- ⑥ 東日本大震災でのマンションの被害状況
(社)高層住宅管理業協会の会員が管理受託する東北・関東の分譲マンション36,629管理組合の被災状況のまとめ。
(被害程度の区分は、日本建築学会の被害ランク判定基準による)

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第19回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査、回答2,167組合)

今回は、他のマンションの修繕積立金制度の有無と区分経理の状況をみてみましょう。

1) 修繕積立金制度の有無

	制度がある	制度はない	不明	計
単棟型	1,540	16	92	1,648
団地型	466	6	24	496
不明	15		8	23
合計	2,021	22	124	2,167
割合%	93.3%	1.0%	5.7%	100.0%

2) 区分経理の方法

	管理費会計、修繕積立金会計の2会計に区分	管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計に区分	その他	区分経理を行っていない	不明	計
単棟型	1,270	136	47	26	61	1,540
割合%	82.5%	8.8%	3.1%	1.7%	4.0%	100.0%
団地型	264	136	42	8	16	466
割合%	56.7%	29.2%	9.0%	1.7%	3.4%	100.0%
不明	8	3	2		2	15
割合%	53.3%	20.0%	13.3%		13.3%	100.0%
合計	1,542	275	91	34	79	2,021
割合%	76.3%	13.6%	4.5%	1.7%	3.9%	100.0%

回答のあった2,167組合中93.3%の2,021組合に修繕積立金制度がある。

区分経理は94.4%で実施されており、2会計の区分は単棟型82.5%、団地型56.7%、3会計の区分は単棟型8.8%、団地型29.2%となっている。

*コストのかかる機械式駐車場がある管理組合は、駐車場会計は区分経理し、機械式駐車場の長期修繕計画を作成することが必要です。駐車場使用料を、安易に管理費会計に充当しないこと。また、管理費会計に充当されている場合は、それを修正する検討を進めてください。

Ⅳ【セミナー、講演会情報】(参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください)

- ① 5月24日(木) 13時30分~16時30分 所沢市役所1階市民ホール 西武新宿線航空公園駅徒歩3分
マンション管理士による定期無料相談会 相談員埼玉県マンション管理士会メンバー

主催 所沢市 参加費無料 申込先 所沢市街づくり計画部都市整備課 04-2998-9208

*私も相談員で参加します

- ② 5月27日(日) 13時30分~16時 越谷市中央市民会館4階会議室 越谷駅東口徒歩7分

講演 「災害に際して市ができること、市民にお願いしたいこと」 越谷市危機管理課

「東日本大震災で得た教訓事例とマンションが備えるべきこと」 埼管ネット理事

主催 NPO 埼玉県マンション管理組合ネットワーク、越谷市マンション連合会 参加費 無料

後援 埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク、越谷市他

申込先 埼管ネット事務局 048-887-9921

URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h240527-2.pdf>

V【トピックス】

① 震度5でも免責…保険金訴訟で逆転判決

東日本大震災の際、東京都杉並区内のマンションで起きた漏水事故を巡り、東京海上日動火災保険が地震の免責条項を基に保険金の支払いを拒否したのは不当だとして、水漏れ被害を受けた部屋を所有する弁護士の男性（69）らが同社などに約140万円の損害賠償を求めた訴訟で、東京高裁（加藤新太郎裁判長）は19日、約120万円の支払いを命じた1審・東京地裁判決を取り消し、請求を棄却する判決を言い渡した。

判決によると、震災で同区内は震度5強～5弱を観測し、マンション6階の部屋にある電気温水器の配水管が壊れ、階下の男性の部屋が水浸しになった。保険会社と6階住民との保険契約には「地震で生じた損害には保険金を支払わない」との条項があったが、地裁は「条項は巨大かつ異常な地震を想定している」とし、震度5強の地震では免責されないと判断していた。

これに対し、高裁は「条項の文言上、地震をその強度や規模によって限定的に解釈することはできない」とした上で、「地震の個別の揺れや建物の耐震性を考慮して免責の適用を判断しては、実務上の混乱を招く」と指摘した。（2012年3月19日19時35分 読売新聞）



地裁1審での被告は、東京海上日動と加害住戸の区分所有者の2者。

2者のうち東京海上日動は高裁に控訴し今回の判決となったが、加害住戸の区分所有者は控訴していないので、原告に対する損害賠償債務は確定している。

今後、原告が地震免責について上告するかは、現在不明とのこと。（マンション管理新聞）

② マンション高圧電気料金値上げについて

マンション管理士会の全国組織である一般社団法人日本マンション管理士会連合会は、4月10日に、経済産業省、消費者庁等へ下記内容の陳情を行いました。

今般、東京電力株式会社は4月1日より自由化部門において、平均17%の電気料金値上げを表明しておりますが、この中に居住用の分譲マンションのエレベーター、開放廊下等の共用部分等に係る電力使用も含まれています。

これは、住居専用マンションであっても大型マンションや機械式駐車場設備を設置しているマンションにおいては大きな電力を消費するため、電力会社の設定により高圧で受電して設備を持たされている変電設備（キュービクル）によって低圧に変電して使用しており、この高圧受電の契約が「業務契約」とされていることから、企業と同じように値上げ対象として扱われているものと思われます。

しかしながら、分譲マンションでは、専有部分は各区分所有者、共用部分は管理組合が契約者となっており、管理組合は区分所有者の集合体であることから、結局のところ、共用部分の費用負担者も区分所有者個人に他なりません。すなわち、そもそも当該電気料金は企業を主たる対象とする自由化部門に含まれるべきものではないのです。このままでは、今後も自由化部門の値上げがある度に対象となってしまいます。消費者であるマンション管理組合の法的アドバイザーでもあるマンション管理士の全国組織である当連合会といたしましては、この点に関しまして、到底承服できるものではありません。

したがって、マンション管理組合がその共用部分で使用する電気料金については家庭用と同じく申請・認可制の扱いとするよう、本日、与党民主党並びに経済産業省及び消費者庁に陳情書を提出致しました。今後は、国土交通省及び東京電力株式会社にも要望書を提出致します。

③ 水道メーターの盗難相次ぐ（狙われる江戸川 水道メーター盗難 両岸で半年間に160個）

江戸川をはさんだ東京都江戸川区と千葉県市川、松戸両市で水道メーターの盗難が相次ぎ、半年で被害が百六十個に上ったことが二十八日、分かった。水道メーターは自治体によって仕様が違うため、一般的に利用価値はないが、地金としてスクラップ市場で売却されている可能性がある。

都によると、今月十五日から二十六日までに、江戸川区内の五カ所の公園や解体中のアパートから計三十六個の水道メーターが盗まれた。先月二十七日にも、同区内のメーター取り換え請負業者の倉庫から九十四個が盗まれており、被害総額は三十三万円に上る。

同県によると、昨年十月から今年二月までに市川、松戸両市内の八カ所で三十二個のメーターが盗まれた。いずれも、完成間近の集合住宅や一戸建て住宅だった。このうち、市川署に被害届が出ているのは四カ所の二十四個。同署によると、給湯器や水道バルブも盗まれており、被害総額は百二十五万円に上るといふ。(東京新聞)

上記に関し東京都水道局も「水道メーターの盗難について」の注意喚起文書を発信しています。詳しくは下記 URL をご覧下さい。

URL <http://www.waterworks.metro.tokyo.jp/press/h23/press120328-2.html>

水道メーターの盗難は、東京都、千葉県だけではなく神奈川県、福岡県など全国的に発生しているようです。

VIII 【ひとりごと】

皆様は、それぞれの地において桜を楽しまれたことと思います。

私は、鎌倉の桜をおおいに楽しみました、もうとっくにその桜も葉桜に変わっていますが・・・

東京都は4月18日に、首都直下地震など4パターンの地震で起きる新たな被害想定を公表しました等々、毎日、地震・原発・放射能のニュースが流れ、心の平安が乱される日々ではないでしょうか。

良寛和尚が、大地震にあった友人に送ったという見舞い状で次のようなことをいっています。

『災難にあう時には、災難にあえばいいのです。運命に逆らってもしょうがありません。いくら逆らっても運命は、逆らいきれぬものではないのですから』

要は、人生には災難はつきものだから、どのような災難に見舞われようともクヨクヨせずに生きていこう。腹を括って、気持ちを前向きにして頑張ろうということです。

私も、災害への備えは十分に考え、減災につとめますが、ネガティブになることなくポジティブな姿勢で頑張っていきます。

散ればこそ
いとど桜は
めでたけれ
憂き世になにか
久しかるべき
(伊勢物語 詠み人不明)



鎌倉の桜

